

《兰州新区控规维护（2018）》

规划成果简介

为适应“新老城区融合、产业转型升级、空间整合提质、开放枢纽建构”的新机遇、新要求，有效解决规划审批、用地保障和形态引导中的各种新情况、新矛盾、新问题，新区的城乡规划、空间治理、用地管控等亟需跟进维护、动态调整、适时修改。控制性详细规划作为新区建设管理最直接、最主要的法定依据，其在实际建设管控中面临着各种不确定性的因素，客观上存在着维护诉求。同时，为推进绿地系统、市政基础设施、停车设施等一批事关民生福祉和人民群众获得感的专项规划与控规充分衔接，需要及时将更新内容纳入新区单元控规。

一、基本情况

在审视新区当前发展环境与现实空间诉求的基础上，本次维护将新区已批的7个单元控规与4大专项规划、5个已批地块论证报告、最新标准要求、城市建设发展的各类诉求等内容重点对接，在满足国家和地方相关法律法规前提条件下，根据兰州市人民政府发布的《兰州市中心城区控制性详细规划调整规定》（试行）通知、《兰州新区城市规划管理技术规定（试行）》和《城市居住区规划设计标准》等，优化专项规划中2处用地；落实5处已论证地块用地；维护调整12处，其中，用地调整共9处，城市支路调整共3处。同时，本年度维护针对机场南部高新技术产业组团GXN-B-02-01地

块、GXN-C-02-01 地块和 GXN-C-03-01 地块等 3 处收回用地提出研究结论。

二、维护内容

（一）优化用地

优化用地，即根据新区已评审、并作为指导城市规划依据的公共交通、停车系统、新能源汽车充电桩和绿地系统四个专项规划，将相应的规划要求予以落实。

共涉及 2 处用地，包括根据停车系统规划调整行政文化中心片区 XF-64 地块的 R2 居住用地为 S42 社会停车场用地，分割中部功能片区 C-01-10 地块 S41 公共交通站场用地部分调整为 S42 社会停车场用地。具体见表 1。

（二）落实用地

落实用地，即在控规中落实 5 处已论证地块用地，包括机场南部高新技术产业组团 3 处（GXN-G-02-01 等地块、GXN-G-02-02 等地块和 GXN-B-04-01 地块）、行政文化中心片区 2 处（XW-XC-16 地块和 XW-XE-56 等地块）。具体见表 2。

（三）调整用地

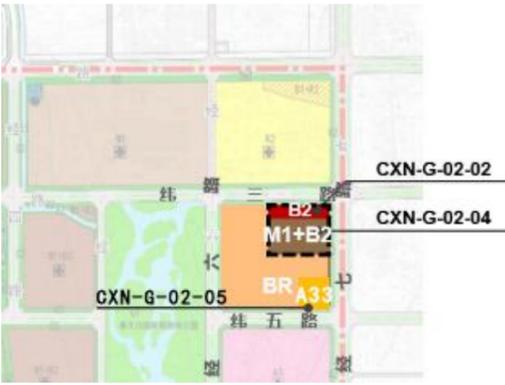
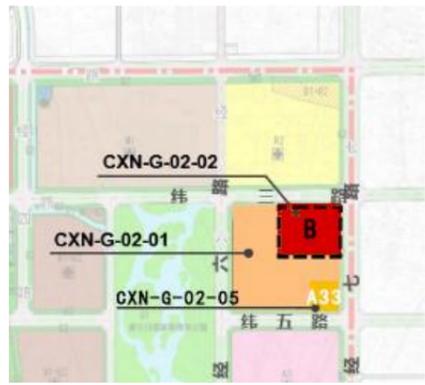
维护调整共 12 处。其中，用地调整共 9 处，包括机场南部高新技术产业组团 2 处（GXN-E-04-07、GXN-E-04-08 等地块；GXN-E-01-01 地块）、中部功能片区 2 处（C-05-38、C-05-39 地块；B-03-18、B-03-17 等及相邻地块）、行政文化中心片区 3 处（XW-XA-19 地块；XW-XB-31、XW-XB-32 及相邻地块；XE-63、XE-64 地块）、经开高新技术产业园区 1 处（14-01-03、14-02-02 等及相邻地块）和南部文化产业片

区 1 处 (WC02-09-01 等地块); 道路维护 3 处, 即北部综合产业片区 BZ-C-45-01 地块内增加 BZ31#路; 行政文化中心片区 XF-04 与 XF-03、XF-64 地块间增加支路; 精细化工和路港物流产业园取消纬五十三路局部路段 (BW3#至 BW13#)。具体见表 3。

表 1 控规维护优化类内容一览表

序号	所属控规及地块编号	优化内容	优化前	优化后
01	行政文化中心片区 XF-04	落实停车系统规划中的 zh11 停车场，将 XF-64 地块的 R2 居住用地调整为 S42 社会停车场用地，用地面积为 1.34 公顷。		
02	中部功能片区 C-01-10	落实停车系统规划中的 zb01 停车场，将 C-01-10 地块 S41 公共交通站场用地 0.40 公顷调整为 S42 社会停车场用地		

表 2 控规维护落实类内容一览表

序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
			调整前	调整后
01	机场南部高新技术产业组团 GXN-G-02-01 GXN-G-02-02	将机场南部高新技术产业组团 GXN-G-02-01 商务用地、GXN-G-02-02 号地块工业商业混合用地调整为 GXN-G-02-02 商业居住兼容用地（18.99 公顷）和 GXN-G-02-05 中小学用地（2 公顷）。根据新城规 2019-073 号、2019-068 号规划条件通知书，调整后指标为：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑主体高度以机场限高为准。中小学用地调整后指标为：容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （可比绿地率），建筑主体高度以机场限高为准。		
02	机场南部高新技术产业组团 GXN-G-02-02 GXN-G-02-04	将机场南部高新技术产业组团 GXN-G-02-01 商务用地、GXN-G-02-04 号地块工业商业混合用地调整为商业服务业设施用地（B），共 4.40 公顷。调整后指标为：容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿化率 $\geq 20\%$ ，建筑主体高度以机场限高为准。		
03	机场南部高新技术产业组团 GXN-B-04-01	将机场南部高新技术产业组团 GXN-B-04-01 号地块用地性质，由控规中的一类工业用地调整为商业用地+商务用地用地，面积为 25.43 公顷。根据新城规 2017-122 号规划条件通知书，调整后指标为：容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑主体高度以机场限高为准。		

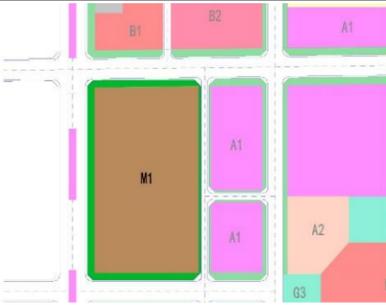
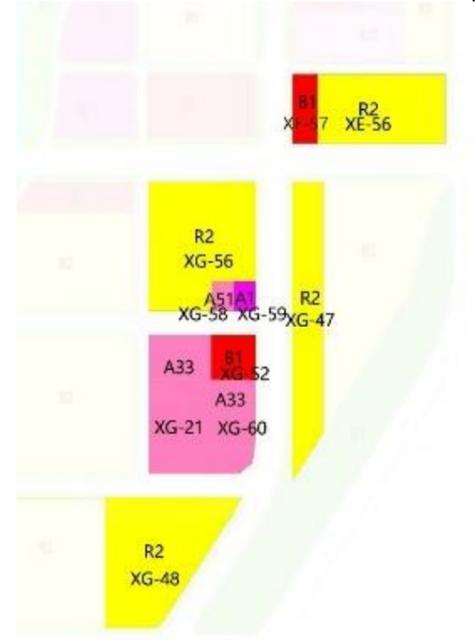
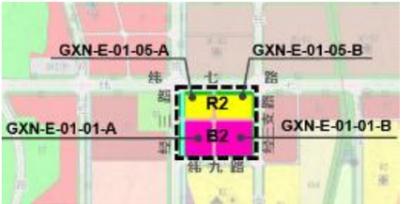
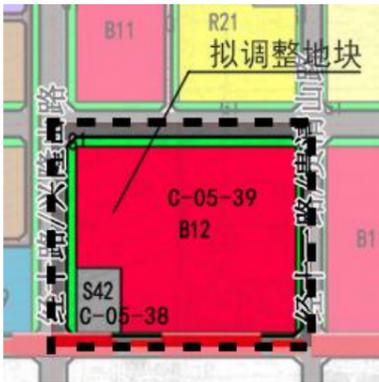
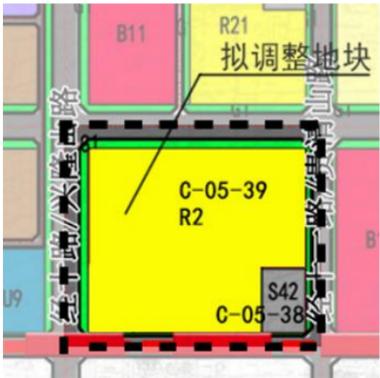
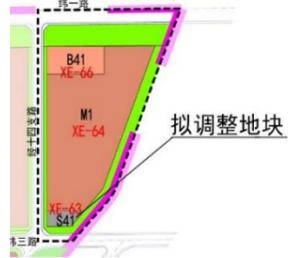
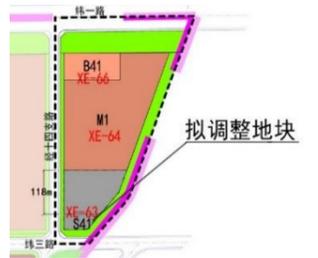
序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
			调整前	调整后
04	行政文化中心片区 XW-XC-16	将行政文化中心片区 XW-XC-16 号地块用地性质，由控规中的一类工业用地调整为商业、居住混合用地，面积为 13.92 公顷。根据新城规 2018-053 号规划条件通知书，调整后指标为：容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑主体高度以机场限高为准。		
05	行政文化中心片区 XW-XE-56、XW-XG-21、XW-XG-47、XW-XG-48、XW-XG-52、XW-XG-56 号地块	将 XW-XE-56 商务用地分割后调整为 XW-XE-56 居住用地、XW-XE-57 商业用地，XW-XG-48 商务用地调整为居住用地；XW-XG-47 商业用地调整为居住用地，XW-XG-56 商业用地分割后调整为 XW-XG-56 居住用地、XW-XG-58 医疗卫生用地（卫生服务中心等公共管理与公共服务设施）、XW-XG-59 行政办公用地（街道办事处等公共管理与公共服务设施）（XW-XG-58 地块医疗卫生用地、XW-XG-59 行政办公用地用地弹性控制，在确保用地规模、服务半径满足《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）相关要求的前提下，可以结合 XW-XG-56 居住用地方案统一规划，统筹布局，公共服务设施建成后必须保证服务设施的公共属性，且必须向公众开放）；XW-XG-52 商业用地、XW-XG-21 中小学用地分割后调整为 XW-XG-52 商业用地、XW-XG-60 中小学用地、XW-XG-21 中小学用地（增加中小学用地面积）。调整地块总用地面积为 44.12 公顷。调整地块居住用地指标调整为容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿化率 $\geq 30\%$ ，建筑主体高度以机场限高为准；中小学用地指标调整为容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿化率 $\geq 25\%$ ；商业用地 XW-XE-57 地块指标调整为容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿化率 $\geq 20\%$ ；XW-XG-52 地块指标调整为容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿化率 $\geq 20\%$ ，建议高度为多层建筑。		

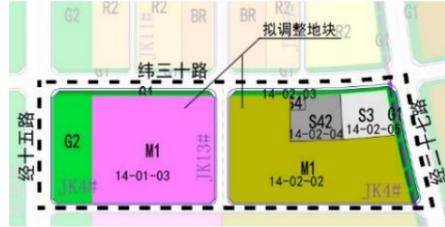
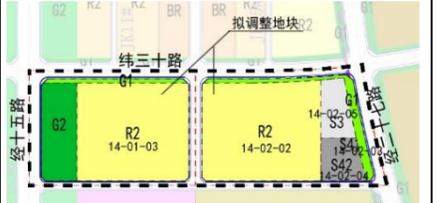
表 3 控规维护调整类内容一览表

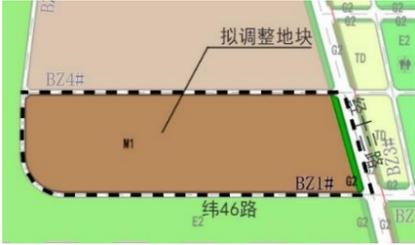
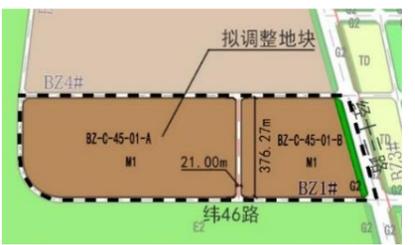
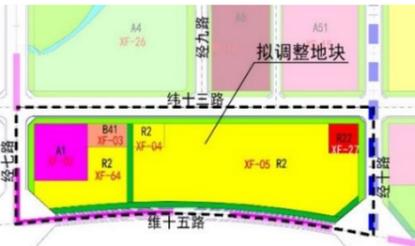
调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
用地维护	01	机场南部高新技术产业组团 GXN-E-04-06、 GXN-E-04-07、 GXN-E-04-08、 GXN-E-07-01、 GXN-E-07-02、 GXN-E-07-03	<p>将 GXN-E-04-06 (TD)、GXN-E-04-07 (U22)、GXN-E-04-08 (B41)、GXN-E-07-01 (R2)、GXN-E-07-02 (R+B)、GXN-E-07-03 (G2) 地块整合为 GXN-E-07-01 (R2) 和 GXN-E-07-03 (G2) 地块，整合后居住用地 (R2) 面积为 13.93 公顷，可兼容商业功能，商业比 $\leq 20\%$，防护绿地 (G2) 用地面积为 1.84 公顷。环卫用地 (U22)、加油加气站用地 (B41) 的位置调整至纬十一路与经四路的交叉处，规模面积不发生变化。根据新城规 2019-029 号规划条件通知书，调整后的 R2 容积率 ≤ 2.7、建筑密度 $\leq 25\%$、绿地率 $\geq 30\%$，建筑总高度不超过海拔高度 1980 米（以机场净空限高为准）。</p> <p>调整后的地块按《城市居住区规划设计标准》的要求配套相关设施，考虑自身及周边发展需求设置不少于 1 公顷的 R22 服务设施用地。R22 服务设施用地实行弹性控制，在确保用地规模、服务半径满足《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018) 相关要求的前提下，可以结合居住用地方案统一规划，统筹布局。</p>		

调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
	02	机场南部高新技术产业组团 GXN-E-01-01	规划在地块内部新增南北、东西两条支路，道路红线宽度 18 米。将 GXN-E-01-01 商务用地 (B2) 分割为 GXN-E-01-01-A、GXN-E-01-01-B、GXN-E-01-05-A 和 GXN-E-01-05-B 地块，北侧 GXN-E-01-05 用地性质调整为居住用地 (R2)，兼容商业用地，共 4.79 公顷；南侧 GXN-E-01-01 保留商务用地 (B2)，面积 7.25 公顷，维持原有规划指标不变。根据新城规 2018-093 和 2018-094 号规划条件通知书，调整后居住用地容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑总高度不超高海拔高度 1975 米，以机场净空限高为准。		
	03	中部功能片区 C-05-38、C-05-39	将 C-05-39 批发市场用地 (B12) 调整为居住用地 (R2)，面积为 19.27 公顷，将 C-05-38 社会停车场用地由原来的经十路以东调到经十一路以西，面积为 1.47 公顷。调整后的居住用地指标建议按《城市居住区规划设计标准》的要求调整为容积率 ≤ 2.6 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，设置不少于 1 公顷的 R22 服务设施用地。建筑高度以机场净空限高为准。考虑新区的发展现状，若有特殊情况，经过进一步论证后可按容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 的指标执行，建筑高度以机场净空限高为准。位置移动后的社会停车场用地保持原规划指标。		

调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
	04	中部功能片区 B-03-17、B-03-18	将 B-03-18 社会停车场用地划分为两块用地，西侧用地性质调整为工业用地 (M1)，与 B-03-17 工业用地 (M1) 整合为 B-03-17 (M1)，整合后用地面积为 33.17 公顷，规划指标与原控规 B-03-17 保持一致。若有特殊情况，经过进一步论证后工业用地可按容积率 ≥ 0.7 、建筑密度 $\geq 30\%$ 、绿地率 $\leq 20\%$ 的指标执行。东侧用地性质由社会停车场用地调整为其他公用设施用地 (U9)，编号为 B-03-18，调整后用地面积为 0.38 公顷。		
	05	行政文化中心片区 XW-XA-19	根据新城规 2019-005 号规划条件通知书，用地性质由原来的商业设施用地 (B1) 调整为商业兼容居住用地，用地面积 4.17 公顷，商业比 $\geq 40\%$ ，调整后的指标容积率 ≤ 3.0 (不含地下部分建筑面积)、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑总高度不超过海拔高度 1980 米，以机场净空限高为准。		
	06	行政文化中心片区 XW-XB-31 XW-XB-32 中部功能片区 C-05-22	将百花公园南侧人工水系拉直，水渠宽度不变。将 XW-XB-31 地块北侧宽 100 米的绿化带 (G1) 修改为 50 米。水渠拉直后新增的 0.47 公顷用地以及绿化带修改后南侧调整出的 0.50 公顷用地整合至 XW-XB-31 商业用地 (B1)，整合后用地面积为 7.72 公顷，规划指标维持原控规不变。绿化带修改后北侧调整出的 0.46 公顷用地整合至 XW-XB-32 居住用地 (R2)，整合后用地面积为 6.19 公顷。根据新城规 2019-001 号规划条件通知书，调整后的商业用地容积率 ≤ 3.0 、		

调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
			<p>建筑密度$\leq 40\%$、绿地率$\geq 25\%$，建筑总高度不超过海拔高度 1975 米，以机场净空限高为准。根据新城规 2018-117 号规划条件通知书，调整后的居住用地规划指标容积率≤ 2.5，建筑密度$\leq 30\%$，绿地率$\geq 30\%$，建筑总高度不超过海拔高度 1975 米，以机场净空限高为准。</p>		
			<p>将中部功能片区 C-05-22 二类居住用地 (R21) 划分为 C-05-22-A 居住用地 (R21) 和公园绿地 C-05-22-B (G1)，西北角公园绿地用地面积为 1.43 公顷，弥补百花公园地块减少的绿地指标，调整后的居住用地为 20.96 公顷，</p>		
	07	XE-63、XE-64	<p>将 XE-63 公共交通站场用地 (S41) 北侧边界向北扩展 118 米，调整后用地面积为 2.01 公顷，相应北侧的 XE-64 一类工业用地面积减少，调整后用地面积为 6.11 公顷。调整后的用地规划指标维持原控规不变。</p>		

调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
	08	经开高新技术产业园区 14-01-03、 14-02-02、 14-02-03、 14-02-04、 14-02-05	14-01-03 地块一类工业用地性质 (M1) 调整为二类居住用地 (R2), 14-02-02 地块一类工业用地性质 (M1) 调整为二类居住用地 (R2), 用地面积为 13.04 公顷。根据新城规 2019-062 和 2019-063 号规划条件通知书, 调整后的居住用地指标容积率 ≤ 2.9 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$, 建筑总高度不超过海拔 2100 米, 以机场净空限高为准。调整后的居住用地建议按《城市居住区规划设计标准》5 分钟生活圈居住区的要求配套相应的服务设施。地块东北部的 14-02-03 公共交通站场用地 (S41)、14-02-04 社会停车场用地 (S42)、14-02-05 交通枢纽用地 (S3) 的位置统一调整至经二十七路西侧, 规模不变, 用地规划指标维持原控规不变。		
	09	南部文化产业片区	将 WC02-09-01 的二类居住用地 (R21) 和 WC02-09-04 的零售商业用地 (B11) 调整为物流仓储用地 (W1), 调整后的用地面积维持原控规不变, 为 18.13 公顷, 调整后的用地编号合并为 WC02-09-01。根据新城规 2019-082 号规划条件通知书, 调整后的用地指标容积率 ≥ 0.7 、绿地率 $\leq 20\%$, 建筑总高度不超过海拔 2100 米, 以机场净空限高为准。		

调整类别	序号	所属控规及地块编号	调整内容	调整对比	
				调整前	调整后
道路维护	10	北部综合产业片区 BZ-C-45-01 地块内增加支路	北部综合产业片区 BZ-C-45-01 地块内增加 BZ31#路，将 BZ-C-45-01 地块切割为 BZ-C-45-01-A 和 BZ-C-45-01-B 地块。增加的支路根据上位规划宽度为 21m，长度为 376m，切割后的地块保持原控规指标不变。		
	11	行政文化中心片区 XF-04 与 XF-03、XF-64 地块间增加支路	增加宽 13 米、长 358 米的城市支路，沿支路西侧增加 7m 宽的防护绿带。增加后的支路采用车辆右进右出方式，严禁左转。		
	12	精细化工和路港物流产业园	取消纬五十三路局部路段 (BW3#至 BW13#)	